

# PENGARUH SERTIFIKASI TANAH TERHADAP NILAI TANAH DAN KONDISI EKONOMI MASYARAKAT DI KABUPATEN SUKOHARJO

Yenna Sri Mardiana<sup>\*)</sup><sup>1</sup>, Hermanto Siregar<sup>\*\*)1</sup>, dan Bambang Juanda<sup>\*\*\*)</sup>

<sup>\*)</sup> Sekolah Bisnis, Institut Pertanian Bogor

Jl. Raya Pajajaran, Bogor - Indonesia 16151

<sup>\*\*)1</sup> Departemen Ilmu Ekonomi, Fakultas Ekonomi Dan Manajemen, Institut Pertanian Bogor  
Gedung FEM Lt. 2 Jl. Kamper, Kampus IPB Dramaga Bogor 16680

## ABSTRACT

*The objectives of this study are to examine: (i) the influence of land certification on land price and e factors that affect land price and (ii) the influence of land titling program on the socioeconomic conditions of the society; and (iii) to formulate a framework for developing a better land certification program in the study area. This study used the quantitative analysis (statistical comparison and regression) and descriptive analysis. The results showed that the land titling, distance to the center of regional development, and regional economic development level (GDP) significantly increase the price of land in Sukoharjo District. Legality of land assets through land certificates can potentially increase the value of land, giving the community the security toward its assets of land and improve the people's access to financial institutions. This indicates that titling improves socio-economic conditions and social welfare of landowners. Therefore, the continuation of the study to develop an operational framework and scopes of the land certification program land must be conducted in all places.*

*Keywords: land certificates, land prices, socio-economic conditions, Sukoharjo, regression*

## ABSTRAK

*Tujuan dari penelitian ini adalah untuk (i) pengaruh sertifikasi tanah terhadap harga tanah dan faktor yang memengaruhi harga tanah; dan (ii) pengaruh program sertifikasi tanah terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat; dan (iii) merumuskan kerangka untuk mengembangkan program sertifikasi tanah yang lebih baik di daerah penelitian. Penelitian ini menggunakan analisis kuantitatif (perbandingan statistik dan regresi) dan analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikasi tanah, jarak ke pusat pengembangan wilayah, dan tingkat perkembangan ekonomi wilayah (PDRB) secara nyata meningkatkan harga tanah di Kabupaten Sukoharjo. Legalitas aset tanah melalui sertifikat tanah secara potensial meningkatkan nilai tanah, memberikan rasa aman masyarakat terhadap aset tanahnya, dan meningkatkan terhadap akses masyarakat pada lembaga-lembaga keuangan. Hal ini berarti sertifikasi tanah meningkatkan kondisi sosial ekonomi serta kesejahteraan masyarakat pemilik tanah. Oleh karena itu, penelitian ini menyarankan untuk terus dikembangkan kerangka operasional dan cakupan program sertifikasi tanah secara massal.*

*Kata kunci: sertifikat tanah, harga tanah, kondisi sosial ekonomi, Sukoharjo, regresi*

<sup>1</sup> Alamat Korespondensi:

Email: [yenna\\_shareen@yahoo.com](mailto:yenna_shareen@yahoo.com)

## PENDAHULUAN

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat kaitannya dengan hak dan kewajiban manusia dalam pemanfaatan, penggunaan, penguasaan, dan kepemilikannya (Winoto, 2007, 2010, 2011, 2012). Bagi bangsa Indonesia, hubungan manusia dengan tanah merupakan hal yang sangat mendasar dan asasi (UU Nomor 5/1960 atau UUPA). Hubungan ini harus tersusun dengan baik. Kemiskinan, ketidakadilan, sengketa dan konflik lahir dari kurang baiknya susunan hubungan tersebut. Hubungan yang bersifat struktural, mendasar dan asasi, dijamin dan dilindungi keberadaannya oleh konstitusi. Hubungan itu tercermin dalam pemanfaatan, penggunaan, penguasaan, kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengatasi hal tersebut, negara mengatur mengenai status dan penggunaan hak-hak atas tanah sebagai upaya meningkatkan kepastian hukum dengan cara pemberian sertifikat hak-hak atas tanah.

Secara konstitusional, Undang-Undang Dasar 1945 dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Penjabaran atas ketentuan tersebut di atas selanjutnya dituangkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau biasa disingkat dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tujuan dari UUPA ini adalah untuk memberikan dasar hukum yang jelas bagi kepemilikan hak-hak atas tanah, dimana negara sebagai kekuasaan tertinggi atas rakyat, berkewajiban untuk:

- a. Mengatur dan menyelesaikan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang menyangkut penguasaan bumi, air dan ruang angkasa dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.

Saat ini, banyak tanah di wilayah Indonesia belum bersertifikat. Hal ini utamanya disebabkan masyarakat enggan mendaftarkan hak milik atas tanahnya karena mereka beranggapan bahwa untuk mendapatkan sertifikat memerlukan waktu yang cukup lama, prosedur yang berbelit-belit, serta biaya yang mahal. Disamping

itu, kesadaran hukum masyarakat terhadap tanah juga memengaruhi masyarakat tidak mendaftarkan tanahnya. Berdasarkan kenyataan bahwa belum semua tanah-tanah di Indonesia terdaftar, baik surat-surat yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan berbagai ragam dari tanah-tanah yang belum dikonversi dan pelaksanaan pendaftaran tanah secara tidak langsung berdampak pada kehidupan sosial-ekonomi masyarakat tersebut, dan secara umum tentunya berdampak kepada kehidupan sosial-ekonomi masyarakat Indonesia.

Kajian ini secara umum mengulas bagaimana peranan sertifikasi tanah bagi kehidupan masyarakat, khususnya menelaah dari sisi nilai tanah setelah disertifikasi. Adanya kenaikan nilai tanah mencerminkan kenaikan nilai asset yang dimiliki oleh masyarakat. Apabila ini terjadi pada masyarakat menengah bawah, maka kenaikan asset ini tentunya dapat bermanfaat dalam meningkatkan taraf kesejahteraan mereka. Di lain pihak, karena lingkup wilayah Indonesia sangat luas, maka kajian ini hanya membatasi lingkup pada wilayah kabupaten. Pada studi ini dipilih Kabupaten Sukoharjo sebagai wilayah kajian. Pemilihan ini dilandasi oleh beberapa alasan. Pertama, Kabupaten Sukoharjo merupakan wilayah yang telah melaksanakan beberapa program sertifikasi tanah dari pemerintah sejak tahun 1981 dengan Program Proyek Nasional Agraria (PRONA), Program Sertifikasi Masal Swadaya (SMS) sejak tahun 2005, Program Sertifikasi Tanah Masyarakat Berpeghasilan Rendah (MBR) sejak tahun 2010. Kedua, dari sisi lokasi, Kabupaten Sukoharjo memiliki posisi yang strategis karena merupakan pintu lalu lintas wilayah JOGLOSEMAR (Jogya-Solo-Semarang) dan berada di tengah-tengah wilayah kawasan pembangunan strategis SUBOSUKAWONOSRATEN (Surakarta-Boyolali-Sukoharjo-Karanganyar-Wonogiri-Sragen-Klaten). Hal ini membuat kondisi Kabupaten Sukoharjo menjadi dinamis, dan kondisi ini tentunya sedikit banyak berpengaruh masyarakat terutama tanah.

Kabupaten Sukoharjo merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Jawa Tengah yang ikut andil secara aktif dalam mensukseskan program pengembangan ekonomi masyarakat yang dicanangkan oleh Pemerintah Provinsi Jawa Tengah. Program ini lebih diarahkan untuk menggerakkan ekonomi di pedesaan, karena basis pengembangan ekonomi lokal berada di pedesaan. Pengembangan wilayah di pedesaan akan lebih ditujukan untuk meningkatkan produksi pertanian dan pemasaran hasil-hasil pertanian, mendukung tumbuhnya

industri pengolahan hasil pertanian skala rumah tangga, kecil dan menengah dan mendorong keberagaman aktivitas ekonomi dari pusat pasar. Segala aktivitas harus diorganisasikan terutama untuk membangun keterkaitan antara perusahaan di kota dengan wilayah suplai di pedesaan, serta untuk menyediakan fasilitas, pelayanan, input produksi pertanian dan aksesibilitas yang mampu memfasilitasi lokasi pemukiman di pedesaan yang umumnya mempunyai tingkat kepadatan yang rendah dan lokasinya lebih menyebar.

Sampai dengan Februari tahun 2015 jumlah bidang tanah di Kabupaten Sukoharjo yang telah disertifikatkan sebanyak 535.385 bidang dari total 666.675 bidang tanah sehingga 131.290 bidang tanah belum disertifikatkan. Dengan semakin banyaknya tanah-tanah yang bersertifikat di Sukoharjo, pertanyaannya adalah kemudian apakah maksud dan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud oleh UUPA telah mewujudkan dalam kehidupan masyarakat diantara adalah terjaminnya hak atas tanah dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat pemegang hak atas tanah. Berdasarkan hal tersebut, tujuan penelitian ini adalah menganalisis pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai tanah di Kabupaten Sukoharjo, menganalisis pengaruh sertifikasi tanah terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat di Kabupaten Sukoharjo, dan menentukan upaya yang perlu diterapkan guna meningkatkan pelaksanaan program sertifikasi tanah di Kabupaten Sukoharjo.

Disamping itu penelitian ini pada dasarnya menjelaskan tentang sasaran-sasaran dalam penelitian akan dilaksanakan seperti apa. Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan hanya semata-mata menggambarkan atau melukiskan objek, gejala fenomena yang sedang diamati tanpa menarik kesimpulan secara umum (Muslich, 1989). Penelitian ini menitikberatkan pada pendekatan kualitatif dan kuantitatif untuk mencapai keseluruhan gambaran permasalahan keseluruhan. Permasalahan diuraikan bersumber dari hasil kuesioner dan wawancara. Hasil penelitian diharapkan dapat menggambarkan terhadap indikator-indikator yang berpengaruh dari program pensertifikatan tanah terhadap peningkatan nilai tanah dan kondisi ekonomi masyarakat di Kabupaten Sukoharjo, Provinsi Jawa Tengah.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan data sekunder dan data primer. Data yang relevan untuk penelitian ini dikumpulkan dari berbagai sumber terutama dari BPN, BPS Kabupaten Sukoharjo, Pemerintah Daerah Kabupaten Sukoharjo dan terkait dengan potensi ekonomi, kependudukan dan penggunaan lahan, PDRB baik yang bersifat spasial administratif kemudian dilakukan tabulasi dan diolah baik secara sendiri-sendiri maupun dikaitkan data provinsi. Metode penggalian data primer menggunakan instrumen kuesioner. Lokasi penelitian adalah Kabupaten Sukoharjo. Proses pengambilan data dilakukan sepanjang Maret 2015 dengan menggunakan metode survei, dimana jumlah sampel rumah tangga yang digunakan ada sebanyak 130 rumah tangga. Kuesioner digunakan untuk menggali informasi mengenai harga tanah sebelum dan sesudah sertifikasi, penggunaan tanah, jenis sertifikat, tahun sertifikasi, serta pekerjaan responden. Sementara data sekunder yang digunakan adalah jarak desa responden ke pusat kota, PDRB, dan Inflasi (CPI) di Kabupaten Sukoharjo.

Untuk membandingkan harga tanah sebelum dan sesudah sertifikasi akan digunakan uji non parameterik. Pemilihan uji ini dikarenakan data yang diambil tidak berdistribusi normal. Prosedur uji yang digunakan adalah uji *Mann-Whitney*. Uji *Mann-Whitney* merupakan uji non parametris yang digunakan untuk mengetahui perbedaan median 2 kelompok bebas apabila skala data variabel terikatnya adalah ordinal atau interval/ratio tetapi tidak berdistribusi normal. Sementara itu untuk melihat faktor-faktor yang berpengaruh terhadap harga tanah di Kabupaten Sukoharjo akan digunakan model regresi linier. Model ini di ekspresikan sebagai:

$$\text{HRGTH}_i = b_0 + b_1 \text{PERIODE}_i + b_2 \text{PGNLHN}_i + b_3 \text{JARAK1}_i + b_4 \text{JARAK2}_i + e_i$$

Keterangan:

- HRGTH : Harga Tanah (000 Rp)  
PERIODE : *Dummy* Periode Sertifikasi (0: sebelum; 1: sesudah)  
PGNLHN : *Dummy* Penggunaan Lahan (0: tidak ada perubahan; 1: ada perubahan)  
JARAK1 : *Dummy* Jarak ke Pusat Kota (0: lainnya; 1: jauh)  
JARAK2 : *Dummy* Jarak ke Pusat Kota (0: lainnya; 1: sedang)

PDRB : Produk Domestik Regional Bruto (PDRB)  
e : *Error term*

Beberapa penelitian telah dilakukan untuk mengkaji dinamika harga tanah beserta faktor-faktor yang memengaruhinya di Indonesia. Hadi (2003) melakukan penelitian dalam pembuatan model penilai bumi untuk menentukan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) dengan memperhatikan faktor spasial lokasi dan fisik tanah dari citra Ikonos di Kota Yogyakarta. Faktor spatial lokasi dan fisik tanah yang diteliti yaitu jarak CBD, luas tanah, lebar jalan, dan lebar depan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa luas tanah, lebar jalan dan lebar depan berpengaruh positif terhadap harga jual tanah. Sedangkan lokasi (jarak ke CBD) berpengaruh negatif terhadap harga jual tanah.

Newman *et al.* (2013) mengeksplorasi efek dari sertifikasi tanah terhadap produktivitas pertanian di Vietnam dan efek sertifikasi terhadap produktivitas suami dan istri. Menggunakan pendekatan *plot-fixed-effects* hasil penelitian kami menunjukkan bahwa mendapatkan hak atas tanah terkait dengan hasil yang lebih tinggi, baik untuk kepemilikan individu dan kepemilikan bersama. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa tidak ada *trade off* antara kepemilikan bersama dan produktivitas, dan kepemilikan bersama berpotensi untuk secara efektif meningkatkan posisi tawar perempuan dalam rumah tangga dengan tidak ada yang terkait kerugian efisiensi.

Priyadi (2000) meneliti tentang pengaruh faktor lokasi, lebar jalan, luas tanah terhadap harga jual tanah perumahan di Kotamadya Probolinggo. Dari penelitian tersebut disimpulkan bahwa variable lokasi (jarak dari pusat kawasan bisnis) berpengaruh negatif terhadap harga jual tanah perumahan sedangkan variable lebar jalan dan luas tanah berpengaruh positif terhadap harga jual tanah perumahan. Selanjutnya, Haryoto (2000) meneliti tentang faktor fisik dan lokasi serta pengaruhnya dalam penentuan harga jual tanah di Kotamadya Denpasar. Dari hasil penelitiannya dinyatakan bahwa kualitas lahan yang berpengaruh positif terhadap harga tanah adalah lebar jalan, tanah kaplingan dan kondisi jalan yang udah diaspal, sedangkan variabel kualitas lahan seperti tanah siap bangun, rasio lebar depan dan panjang bidang serta adanya bangunan diatasnya tidak berpengaruh.

Arisandy (2007) mengadakan penelitian tentang analisis pengaruh faktor lokasi dan lingkungan terhadap nilai tanah hunian di Kecamatan Kota Kediri. Dari hasil penelitiannya disimpulkan bahwa jarak ke CBD dan indek jarak dari kawasan industri berpengaruh secara negatif dan signifikan terhadap nilai tanah hunian, letak di pinggir jalan, letak di kawasan perumahan dan indek jarak ke kawasan komersial berpengaruh secara positif dan signifikan terhadap nilai tanah hunian sedangkan indeks jarak terhadap kawasan ruang terbuka secara statistik tidak berpengaruh secara signifikan. Di sisi lain, Prawira (2006) dalam penelitiannya mengenai dampak Pembangunan Kawasan Perkantoran terhadap Nilai Tanah di Kabupaten Serang, memperoleh kesimpulan bahwa pembangunan kawasan perkantoran memberikan dampak kenaikan nilai tanah di wilayah penelitian antara 0,10% sampai dengan 21,03%.

Belay (2010) penelitian ini melihat dampak dari sertifikasi tanah pedesaan dalam mengamankan hak atas tanah di wilayah Amhara, Ethiopia. Penelitian ini juga memperlihatkan status kegiatan perbaikan lahan yang dilakukan oleh pemilik lahan setelah program sertifikasi pemerintah dan lanjutannya serta komposisi dari sengketa atas tanah. Temuan penelitian ini menunjukkan bahwa sertifikasi tanah pedesaan memiliki dampak positif dalam mengamankan hak tanah pemegang pada umumnya dan khususnya insentif untuk meningkatkan tanah juga positif. Namun, temuan penelitian saat mengungkapkan tidak ada hubungan yang signifikan antara sertifikasi dan produktivitas pertanian.

Selanjutnya Basuki (2002) meneliti pengaruh eksternal terhadap nilai tanah perumahan di Kabupaten Mojokerto. Faktor eksternal yang diteliti adalah jarak jalan ke jalan utama, jarak pusat kota (pemerintahan), lebar jalan, kondisi banjir dan pelaksana pembangunan perumahan (oleh pengembang atau bukan). Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa jarak ke jalan utama dan jarak ke pusat kota berpengaruh negatif dan signifikan. Lebar jalan berpengaruh positif dan signifikan. Daerah banjir memiliki perbedaan yang signifikan dibandingkan daerah tidak banjir. Begitu pula dengan perumahan yang dibangun oleh pengembang memiliki perbedaan yang signifikan dibandingkan dengan perumahan yang dibangun bukan oleh pengembang. Hasil penelitian menunjukkan bahwa lokasi (jarak ke CBD), pusat kota (pemerintahan), perguruan tinggi dan jalan utama, kondisi fisik tanah (ratio bentuk, luas tanah), kondisi lingkungan (banjir) dan lebar jalan berpengaruh



signifikan terhadap nilai tanah. Kerangka pemikiran dalam studi ini bisa dilihat dalam Gambar 1.

## HASIL

Studi ini mendalami tiga aspek utama dari proses pendaftaran tanah dan dampaknya. Ketiga aspek tersebut adalah pengaruh sertifikasi tanah terhadap harga tanah dan faktor yang memengaruhi harga tanah; dan pengaruh program sertifikasi tanah terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat; dan merumuskan kerangka untuk mengembangkan program sertifikasi tanah yang lebih baik di daerah penelitian.

### Pengaruh Sertifikasi Tanah terhadap Nilai (harga) Tanah

Pada bagian ini disajikan perbandingan harga tanah sebelum dan sesudah sertifikasi tanah di Kabupaten Sukoharjo. Uji perbandingan tidak hanya dilakukan pada tingkat kabupaten, tetapi juga tingkat kecamatan. Uji perbandingan ini ditujukan untuk melihat bagaimana pengaruh sertifikasi tanah terhadap nilai tanah di lokasi penelitian. Hasil uji perbandingan tersebut dirangkum pada Tabel 1.

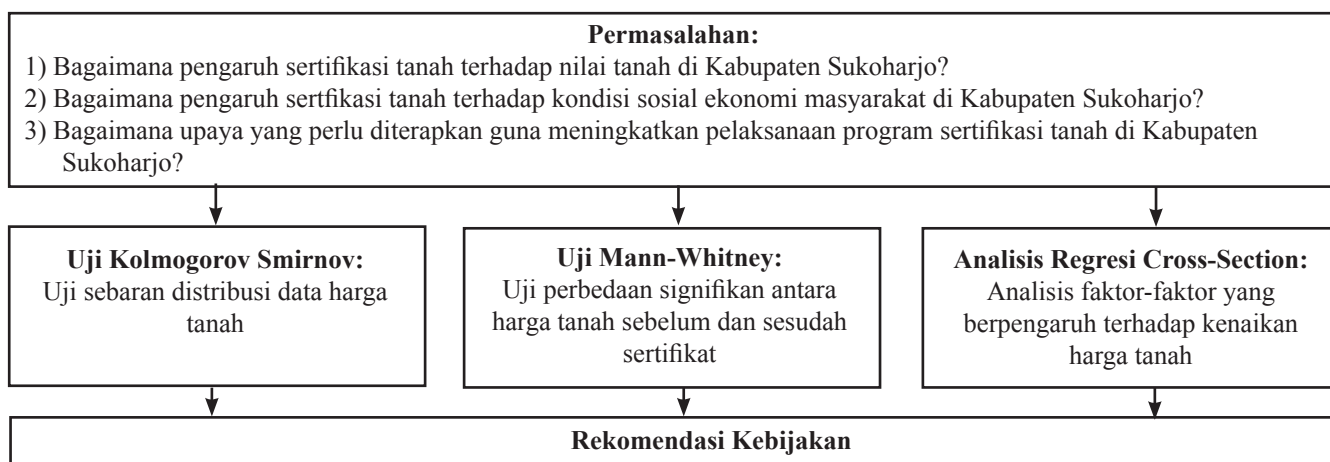
Hasil uji perbandingan pada Tabel 1 menjelaskan bahwa harga tanah di Kabupaten dan Kecamatan di Sukoharjo yang dikaji mengalami kenaikan signifikan setelah adanya sertifikasi. Hasil ini diperlihatkan oleh nilai statistik Uji *Mann-Whitney* yang signifikan pada taraf nyata 1%. Hasil perhitungan menemukan bahwa rata-rata harga tanah sebelum sertifikasi di Kabupaten Sukoharjo adalah Rp57.076,92 per m<sup>2</sup>,

dan setelah disertifikasi meningkat rata-rata menjadi Rp125.653,85 per m<sup>2</sup>. Sementara itu rata-rata harga tanah di Kecamatan Kartasura, Kecamatan Sukoharjo, dan Kecamatan Grogol sebelum sertifikasi ditemui berturut-turut sebesar Rp46.224,49, Rp67.352,94, dan Rp67.352,94 per m<sup>2</sup>. Selanjutnya setelah proses sertifikasi rata-rata harga tanah di Kecamatan Kartasura, Kecamatan Sukoharjo, dan Kecamatan Grogol sebelum sertifikasi ditemui berturut-turut meningkat menjadi Rp105.510,20, Rp149.411.77, dan Rp129.468,09 rupiah per m<sup>2</sup>.

Temuan tersebut menjelaskan bahwa program sertifikasi tanah di Kabupaten Sukoharjo dapat dikatakan telah meningkatkan nilai tanah tersebut. Dengan kata lain sertifikasi tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pemilik, tetapi juga meningkatkan nilai atas tanah tersebut. Hasil temuan ini sesuai dengan perspektifnya De Soto (2000) yang menjelaskan bahwa perluasan hak kepemilikan aset (tanah) individu (seperti melalui program sertifikasi), dapat mendorong peningkatan nilai aset karena semakin terbukanya proses transaksi atas aset tersebut.

### Faktor-faktor yang Memengaruhi Harga Tanah

Hasil regresi model faktor-faktor yang memengaruhi harga tanah di Kabupaten Sukoharjo dapat dilihat pada Tabel 2. Dari hasil tersebut, nilai R<sup>2</sup> dari model adalah sebesar 0,532. Ini berarti bahwa variabel independen yaitu PDRB, *dummy* penggunaan lahan, *dummy* periode, dan *dummy* jarak dapat menjelaskan variabel dependennya atau harga tanah sebesar 53,2%. Sementara 46,8% diterangkan oleh variabel lainnya.



Gambar 1. Kerangka pemikiran penelitian

Tabel 1. Hasil uji perbandingan harga tanah

Wilayah	Rata-rata Harga Sebelum	Rata-Rata Harga Sesudah	Nilai Statistik Uji Mann-Whitney
Kabupaten Sukoharjo	57.076,92	125.653,85	-11.12***
Kecamatan Kartasura	46.224,49	105.510,20	-7,83***
Kecamatan Sukoharjo	67.352,94	149.411,77	-5.45***
Kecamatan Grogol	60.957,45	129.468,09	-6.39***

Keterangan: \*\*\*: Signifikan pada taraf nyata 1%

Tabel 2. Model regresi faktor-faktor yang memengaruhi harga tanah di Kabupaten Sukoharjo

Variabel Independen	Koefisien	Nilai-t	Signifikansi
Konstanta	56.279	8.916	.000
PGNLHN	6.940	1.158	.248
PERIODE**	64.401	13.983	.000
JARAK1**	-28.924	-4.817	.000
JARAK2**	-16.880	-2.871	.004
PDRB**	7.715	5.122	.000

Keterangan: \*\* variabel signifikan pada taraf nyata 1%

Selanjutnya dari hasil tersebut dapat disimpulkan bahwa PDRB di lokasi penelitian, periode sebelum dan sesudah sertifikasi, dan jarak lokasi penelitian dengan pusat kota berpengaruh signifikan terhadap harga tanah di Kabupaten Sukoharjo. Ini terlihat dari nilai signifikansi masing-masing variabel tersebut yang berada dibawah 1%.

Sementara itu, koefisien masing-masing variabel *dummy* periode, dan *dummy* jarak berpengaruh nyata terhadap harga tanah di Kabupaten Sukoharjo. Ini terlihat dari nilai signifikansi dari masing-masing variabel tersebut yang berada di bawah 1%. Dari hasil ini dapat dikatakan bahwa PDRB, *dummy* periode, dan *dummy* jarak signifikan memengaruhi harga tanah di Kabupaten Sukoharjo pada selang kepercayaan 99%.

Sementara itu, koefisien masing-masing variabel independen dapat menjelaskan hal-hal berikut ini. Pertama, variabel PGNLHN tidak signifikan memengaruhi HRGLHN. Ini berarti ada atau tidaknya perubahan penggunaan lahan (PGNLHN), misalnya dari sawah menjadi pemukiman, kebun menjadi pemukiman, dan sebaliknya di suatu daerah di Kabupaten Sukoharjo tidak berpengaruh terhadap harga tanah di wilayah tersebut (HRGLHN). Selanjutnya *dummy* PERIODE signifikan dan koefisiennya bernilai positif. Hal ini berarti harga tanah sesudah sertifikasi lebih tinggi dibandingkan harga tanah sebelum disertifikasi. *Dummy* JARAK1 dan *dummy* JARAK2 signifikan dan koefisiennya bernilai negatif. Hal ini

menunjukkan bahwa semakin jauh jarak suatu daerah di Kabupaten Sukoharjo dari pusat kota maka harga tanah akan semakin tinggi. Sebaliknya, jika suatu daerah di Kabupaten Sukoharjo semakin dekat dengan pusat kota, maka harga tanah di wilayah tersebut akan semakin rendah. Koefisien PDRB sebesar 7.715 menunjukkan bahwa kenaikan PDRB Sukoharjo sebesar 1 miliar rupiah akan meningkatkan harga tanah di Kabupaten Sukoharjo sebesar Rp7.715 per m<sup>2</sup>.

### Upaya untuk Meningkatkan Program Sertifikasi Tanah di Kabupaten Sukoharjo

Program sertifikasi tanah di Kabupaten Sukoharjo seperti Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona), Sertifikasi Massal Swadaya (SMS), Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan lain-lain berpengaruh meningkatkan kesadaran hukum dan perlindungan asset masyarakat. Hal tersebut diunjukkan pada setiap awal kegiatan pelaksanaan penyuluhan tentang program sertifikat tanah, minat masyarakat mengikuti penyuluhan program sertifikat tanah cukup baik. Jumlah PRONA (yang didanai APBN) selama 8 tahun terakhir (tahun 2007–2014) rata-rata pertahun sebanyak  $\pm$  1.500 bidang. Di Kabupaten Sukoharjo juga terdapat program sertifikasi yang dibiayai APBD Kabupaten Sukoharjo. Permohonan dari tahun ketahun cenderung meningkat . Pada Tahun 2014 terbanyak 1.200 bidang dan tahun anggran 2015 naik menjadi 1.645 bidang. Di pihak lain, program sertifikat tanah yang dibiayai APBD Provinsi rata-rata 200 bidang per tahun.

Guna meningkatkan pelaksanaan program sertifikat tanah di Kabupaten Sukoharjo, Pemerintah Kabupaten Sukoharjo diharapkan dapat meningkatkan alokasi danan APBD ntuk program pensertifikatan tanah yang bermanfaat meningkatkan tingkat sosial dan perekonomian masyarakat. Program sertifikat tanah Kabupaten Sukoharjo secara langsung memberikan kejelasan hukum terhadap asset tanah yang dimiliki oleh masyarakat. Hal tersebut sudah dapat dipastikan akan memudahkan investasi dari luar Kabupaten Sukoharjo

untuk masuk dan mengembangkan ekonomi. Kejelasan hukum atas tanah juga akan menghindari masyarakat dari konflik dan sengketa pertanahan. Konflik dan sengketa tanah akan membuat proses pertanaman modal terganggu dan melahirkan kecemasan terhadap investor untuk membeli aset tanah dan membangun infrastruktur. Ketidakjelasan hukum atas aset akan menurunkan nilai tanah yang bersengketa dan tanah yang ada disekitarnya.

Kerja sama antara instansi pemerintah pusat dalam hal ini BPN Kabupaten Sukoharjo dengan pemerintah Kabupaten Sukoharjo untuk memperkuat program sertifikasi massal di Kabupaten Sukoharjo dapat dilakukan dengan membangun kerja sama pelaksanaan program sertifikasi massal. Pemilihan lokasi dan penerima program untuk menghindari pungutan liar dan penyelewengan anggaran program.

### **Implikasi Manajerial**

Program sertifikasi massal dapat diselaraskan dengan program perencanaan pembangunan daerah, pembangunan infrastruktur dan pengembangan kawasan. Terkait hal tersebut ada beberapa upaya yang diterapkan guna meningkatkan pelaksanaan program sertifikat tanah di Kabupaten Sukoharjo:

1. mendorong pemerintah Kabupaten Sukoharjo untuk dapat meningkatkan alokasi dana APBD untuk program pensertifikatan tanah yang bermanfaat untuk meningkatkan kondisi sosial dan perekonomian masyarakat.
2. meningkatkan penyuluhan pertanahan kepada masyarakat, secara rutin terutama dilakukan oleh seksi pemberdayaan dan pengendalian masyarakat lebih memahami pertanahan, termasuk pentingnya sertifikat tanah.
3. optimalisasi program Layanan Rakyat untuk Sertifikasi Tanah (Larasita) yang saat ini telah turun ke desa-desa pinggiran tiga kali dalam seminggu.

## **KESIMPULAN DAN SARAN**

### **Kesimpulan**

Legalisasi tanah melalui sertifikasi tanah memiliki dampak pada nilai tanah (harga tanah) dan untuk memahami faktor-faktor yang memengaruhi harga tanah. Secara khusus, penelitian ini bertujuan

menganalisis (i) pengaruh sertifikasi tanah terhadap harga tanah dan faktor yang memengaruhi harga tanah; dan (ii) pengaruh program sertifikasi tanah terhadap kondisi sosial ekonomi masyarakat; dan (iii) merumuskan kerangka untuk mengembangkan program sertifikasi tanah yang lebih baik di daerah penelitian. Penelitian ini menggunakan data baik sekunder dan primer, serta menggunakan analisis kuantitatif (perbandingan statistik dan regresi) dan analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikasi tanah secara nyata meningkatkan harga tanah. Harga tanah di lokasi penelitian secara nyata dipengaruhi oleh legalitas tanah (bersertifikat atau tidak), jarak ke pusat pengembangan wilayah, dan tingkat perkembangan ekonomi wilayah (PDRB). Legalitas aset tanah melalui sertifikat tanah secara potensial meningkatkan nilai tanah, memberikan rasa aman masyarakat terhadap aset tanahnya, dan meningkatkan terhadap akses masyarakat pada lembaga-lembaga keuangan. Hal ini berarti sertifikasi tanah meningkatkan kesejahteraan masyarakat pemilik tanah.

### **Saran**

Saran dari hasil penelitian yang telah dilakukan adalah penyempurnaan dari program sertifikasi tanah yang telah dilakukan pemerintah selama ini dengan mengarahkan target subyek penerima program (tanah petani, nelayan, transmigran, usaha kecil dan mikro) dengan lebih luas lagi. Misalkan mengarah kepada PNS dengan golongan II/d ke bawah dan TNI/Polri dengan pangkat bintara ke bawah.

Pendekatan program sertifikasi juga dapat diarahkan terhadap obyek penerima program secara lebih terarah, spesifik dan bertujuan untuk pengembangan wilayah/kawasan, menghindarkan timbulnya sengketa dan konflik tanah serta melakukan upaya pemberdayaan kawasan untuk tujuan khusus dengan mengikutsertakan masyarakat lebih luas. Misalkan untuk mencegah wilayah menjadi kumuh dilakukan sertifikasi tanah dengan tujuan agar pengembangan kawasan lebih lanjut bisa mengikutsertakan pihak-pihak lain karena secara legal tanah tersebut telah dikenali oleh sistem ekonomi yang lebih luas. Pengembangan kawasan yang mempersyaratkan keabsahan pemilik tanah serta konsolidasi lahan untuk kegunaan tertentu (misalkan rumah susun dengan ruang terbuka dan infrastruktur dasar tertentu) memerlukan program sertifikasi massal namun dengan obyek, tujuan sertifikasi dan wilayah

yang telah spesifik. Program konsolidasi tanah dengan sertifikasi tanah massal di obyek tertentu dengan tujuan pengembangan kawasan akan meningkatkan nilai guna tanah dan harga properti di kawasan tersebut.

Pelibatan masyarakat secara lebih luas terhadap program sertifikasi massal disarankan untuk terus dikembangkan lebih lanjut dengan pengembangan dan penyempurnaan kerangka operasional dan cakupan program sertifikasi tanah yang lebih luas. Pelibatan tersebut akan lebih meningkatkan efisiensi dan efektivitas program dan pencapaian tujuan program yaitu peningkatan kemampuan ekonomi masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arisandy. 2007. Penelitian Tentang Analisis Pengaruh Faktor Lokasi dan Lingkungan Terhadap Nilai Tanah Hunian di Kecamatan Kota Kediri.
- Bourdien, Pierre. 2008. *Pierre Bourdieu Key Concepts*. UK: Acumen Publishing.
- BPN. 2011. *Standart Operasional Prosedur Intersurvei Potensi Tanah Edisi I/2011*. Jakarta: BPN-RI.
- Basuki. 2002. Pengaruh eksternal terhadap nilai tanah perumahan di Kabupaten Mojokerto [tesis]. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- De Soto, Hernando. 2006. *Listening in the Barking dogs: Property Law Against Poverty in The Non-West*.
- Eckert JK, Gloudemans RJ, Almy RR. 1990. *Property Appraisal and Assessment Administration. The Internasional Association of Assessing Officers*, Chicago: Illinois.
- Hadi. S. 2003. Penentuan penelitian bumi untuk menentukan NJOP dengan memperhatikan pengaruh faktor spasial lokasi tanah dari Citra Ekonos [tesis]. Yogyakarta: Teknik Geometik Universitas Gajah Mada.
- Haryoto. 2000. Penelitian Tentang Faktor Fisik dan Lokasi Serta Pengaruhnya Dalam Penentuan Harga Jual Tanah di Kotamadya Denpasar dan Fisik Tanah [tesis]. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Prawira. 2006. Dampak pembangunan kawasan perkantoran terhadap nilai tanah di Kabupaten Serang [tesis]. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Priyadi. 2000. Pengaruh faktor lokasi lebar jalan, luas tanah terhadap harga jual tanah perumahan di Kotamadya Probolinggo [tesis]. Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada.
- Sukarno. 2003. Analisis spasial untuk pembuatan kluster nilai tanah, pajak, bumi dan bangunan. [tesis]. Yogyakarta: Magister Teknik Geometika, Universitas Gadjah Mada.
- Winoto J. 2007. Kepemilikan Tanah yang Berkeadilan untuk Menghilangkan Kesenjangan Sosial, Milad ke-81 dan Rakernas II, Persatuan Tarbiyah Islamiyah.
- Winoto J. 2010. *Land Acquisition for PPP Project in Indonesia*. Jakarta: Asia-Pasific Ministerial Conference on Public Private Partnership (PPP) for Infrastructure Development.
- Winoto J. 2011. *Tanah untuk Kedaulatan dan Kesejahteraan Rakyat: Peaceful Agrarian Reform*. Bandung: ITB.
- Winoto J. 2012. *Ekonomi Politik Keagrariaan Nasional: Karpet Merah Bagi Penyelenggaraan Reforma Agraria?*. Smarinda: Universitas Mulawarman.